

# GRAND PARIS PIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER



## NOTE D'INFORMATION & STATUTS



InterGestion

CRÉATEUR DE PATRIMOINE





# SOMMAIRE

|  |                |
|--|----------------|
| <b>AVERTISSEMENT</b>   | <b>PAGE 02</b> |
| <b>INTRODUCTION</b>  | <b>PAGE 03</b> |
| • Renseignements sur les fondateurs et la société de gestion   | PAGE 03        |
| • Capital social statutaire  | PAGE 04        |
| • Politique d'investissement   | PAGE 04        |
| • Déficit foncier  | PAGE 04        |
| • Objectifs de performance   | PAGE 05        |
| • Responsabilité des associés  | PAGE 05        |
| <b>I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS</b>  | <b>PAGE 06</b> |
| 1. Prix de souscription  | PAGE 06        |
| 2. Modalités de calcul du prix de souscription   | PAGE 06        |
| 3. Conditions générales de souscription et de versement  | PAGE 06        |
| 4. Jouissance des parts  | PAGE 07        |
| 5. Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public   | PAGE 07        |
| 6. Souscription inférieure à 15 % du capital statutaire maximal  |                |
| Garantie bancaire  | PAGE 08        |
| <b>II. MODALITÉS DE SORTIE</b>   | <b>PAGE 08</b> |
| 1. Modalités de cession de gré à gré   | PAGE 08        |
| 2. Cession par l'intermédiaire de la société de gestion  | PAGE 09        |
| <b>III. FRAIS</b>  | <b>PAGE 11</b> |
| 1. Commission de souscription  | PAGE 11        |
| 2. Commission de gestion   | PAGE 11        |
| 3. Commission de cession   | PAGE 11        |
| 4. Modalités de paiement   | PAGE 12        |
| <b>IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b>  | <b>PAGE 12</b> |
| 1. Régime des assemblées   | PAGE 12        |
| 2. Dispositions concernant la répartition des bénéfices fiscaux<br>et les provisions pour gros travaux | PAGE 14        |
| 3. Dispositions légales  | PAGE 14        |
| 4. Régime fiscal des associés  | PAGE 15        |
| 5. Modalités d'information   | PAGE 17        |
| <b>V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b>  | <b>PAGE 17</b> |
| 1. La société  | PAGE 17        |
| 2. Société de gestion  | PAGE 17        |
| 3. Conseil de surveillance   | PAGE 17        |
| 4. Commissaires aux Comptes  | PAGE 18        |
| 5. Expert Immobilier   | PAGE 18        |
| 6. Information   | PAGE 18        |
| 7. Responsabilité de la note d'information   | PAGE 18        |



## AVERTISSEMENT

Vous investissez dans une société civile de placement immobilier régie par ses statuts et par les dispositions des articles L 214-114 et suivants du code monétaire et financier.

Cette société a principalement pour objet l'acquisition, la rénovation et la gestion d'un patrimoine immobilier ancien à usage d'habitation. Sa gérance est assurée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers. Les associés sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part de bénéfices correspondant à leurs droits dans la société ; leur quote-part dans les résultats déficitaires est déductible des revenus fonciers sans limitation et/ou du revenu global dans la limite de 10 700 euros.

Vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Il s'agit d'un placement à long terme. Les souscripteurs ne pourront retrouver la disposition des sommes investies qu'au terme de la durée de la société, fixée à 12 ans par décision des associés en date du 11 mars 2014. S'ils le jugent opportun, les associés pourront décider collectivement de proroger la durée de la société afin de recevoir en franchise d'impôt de plus-value leur quote-part de la valeur liquidative des immeubles.
- L'avantage fiscal attaché à ce placement concerne uniquement l'impôt sur le revenu et non l'impôt sur les sociétés. Son montant dépend de la nature des revenus et du taux marginal d'imposition du souscripteur. L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est subordonnée à l'obligation de conserver les parts souscrites pendant une période de trois ans.
- La liquidité du placement est réduite. En effet, l'économie d'impôt sur le revenu qui lui est attachée ne peut résulter que de la déduction des dépenses de rénovation effectuées au cours de la période précédant la mise en service des immeubles. En cas de transmission des parts après l'expiration de cette période, le cessionnaire ne peut donc bénéficier de cet avantage fiscal. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.
- La SCPI ne pourra distribuer de dividendes avant une période d'une durée estimée à trois ans à compter de la clôture de l'augmentation de capital, période nécessaire à la recherche, à l'acquisition, à la restauration et à la mise en location des immeubles. Après l'expiration de cette période, et dans la mesure où les résultats de la SCPI le permettront, le versement éventuel d'acomptes sur dividendes pourrait être envisagé. La société ne garantit pas le versement de dividendes.
- Sauf prorogation décidée collectivement par les associés, la société sera dissoute et mise en liquidation le 6 janvier 2025 au plus tard. La société ne garantit pas le montant de la quote-part de la valeur liquidative qui sera versée aux associés. Le placement comporte un risque de perte en capital dans le cas où les valeurs foncières évolueraient à la baisse.
- Le régime fiscal du placement, qu'il s'agisse de l'imposition des revenus et plus-values réalisées ou du traitement des déficits fonciers, est susceptible d'évoluer favorablement ou défavorablement selon les dispositions des lois de finances qui seront adoptées au cours de la vie sociale.

# INTRODUCTION

## RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIETE DE GESTION

La société civile de placement immobilier GRAND PARIS PIERRE a été constituée en juillet 2012 avec la participation d'investisseurs privés personnes physiques clientes d'établissements financiers ou de sociétés de gestion de patrimoine partenaires du Groupe PROMOGERE pour la commercialisation de ses produits. Elle est gérée par INTERGESTION, société de gestion de portefeuille filiale du groupe PROMOGERE, titulaire de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers le 29 février 2012 sous le numéro SGP 12000008.

Le capital social de constitution de la société est fixé à 765 000 € représenté par 900 parts de 850 € de valeur nominale chacune, détenues à titre individuel par diverses personnes physiques selon la répartition suivante :

| Associés                          | Nombre de Parts | Date et lieu de naissance  |
|-----------------------------------|-----------------|--|
| M. Jacques CLOCHARD               | 40              | Né le 01/10/1963 à PARTHENAY   |
| M. Patrick WASE                   | 28              | Né le 29/09/1963 à MAGENNES  |
| SCI AAAZ Serge BLANC              | 28              | Né le 16/10/1950 à BÉZIERS   |
| SCI de l'ASNEE Henri TIESSEN      | 28              | Né le 02/06/1946 à TOUL  |
| M. Claude BARDOT                  | 23              | Né le 21/01/1944 à NEUILLY SUR SEINE                                 |
| M. Joseph LEHMANN                 | 66              | Né le 26/10/1935 à SIERENTZ  |
| M. Georges PUIER                  | 20              | Né le 22/05/1946 à CHAZELLES   |
| M. Hubert MARTINIER               | 56              | Né le 04/10/1952 à TUNIS (Tunisie)                                   |
| M. José MACHADO                   | 20              | Né le 15/03/1978 à CRÉTEIL   |
| M. Claude BOURDON                 | 40              | Né le 15/03/1953 à CASABLANCA (Maroc)                                |
| Mme Hélène BEURNEL                | 20              | Née le 18/08/1975 à NANCY  |
| M. Laurent SCHWALL                | 30              | Né le 09/05/1969 à MANTES LA JOLIE                                   |
| M. Hervé GHEERBRANT               | 95              | Né le 01/09/1942 à FEUGUIERES EN VIMEU                               |
| M. Patrick MOUSSET                | 22              | Né le 04/04/1971 à DÜSSELDORF  |
| M. Christophe SERGEANT            | 20              | Né le 26/01/1963 SAINT-OMER  |
| M. Pascal POUGNET                 | 30              | Né le 02/06/1948 à BORDEAUX  |
| Mme et M. Guillaume PERRIN HOUDON | 20              | Née le 18/12/1980 à PARIS 13 - Né le 01/03/1981 à CHAMBRAY LES TOURS |
| M. Jean-Michel LANG               | 20              | Né le 27/03/1963 à SAINT-AVOLD                                       |
| M. Christophe CHARIOT             | 107             | Né le 15/09/1966 à PARIS 13  |
| M. Luc NORMAND                    | 22              | Né le 08/01/1964 au MANS   |
| M. Jean-Pol LUCIA                 | 30              | Né le 02/01/1957 à SAINT-BRIEUC                                      |
| Mme Valérie LAYAN                 | 20              | Née le 14/04/1966 au RAINCY  |
| Mme Brigitte FERRAND              | 20              | Née le 04/06/1948 à ASNIÈRES SUR SEINE                               |
| M. Hervé GARDEY                   | 20              | Né le 22/08/1974 à BOULOGNE  |
| M. Fabrice HEYRIES                | 35              | Né le 18/02/1969 à SISTERON  |
| Mme et M. Jean CESBRON            | 40              | Née le 29/10/1952 à ANGERS - Né le 19/06/1950 à ANGERS               |

Date de souscription par les membres fondateurs : 3 décembre 2012

Les associés fondateurs ont versé une prime d'émission de 50 € par part. Leurs parts sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.



## CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

### I. Capital statutaire initial

L'article 6 des statuts de la société, dans sa rédaction initiale, fixe le capital social à 5 100 000 €.

### 2. Modification du capital social statutaire

Par décision en date du 30 octobre 2013, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés a modifié l'article 6 des statuts de la société afin de porter le capital social de 5 100 000 € à 30 000 750 €. Le capital social pourra donc augmenter en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 30 000 750 € par émission de parts nouvelles au nominal de 850 € augmenté d'une prime d'émission de 150 € par part sans que l'assemblée générale extraordinaire des associés ait à en décider préalablement.

## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de GRAND PARIS PIERRE est fondée sur la sélection d'immeubles à rénover présentant un potentiel locatif et patrimonial important situé dans la zone du «Grand Paris» périmètre le plus dynamique de France bénéficiant de l'attractivité de la capitale, ainsi que d'un projet de développement économique planifié sur les dix prochaines années.

GRAND PARIS PIERRE a pour objet principal la constitution d'un patrimoine immobilier ancien à usage d'habitation et sa mise en location après rénovation.

La société n'exclut pas l'acquisition d'immeuble à usage d'habitation disposant de locaux professionnels en rez de chaussée et, dans la limite de 20% des fonds collectés, l'acquisition occasionnelle de locaux commerciaux ou à usage professionnel et d'emplacements pour le stationnement des véhicules. Elle pourra également dans la limite de 20 % des fonds collectés, acquérir des locaux répondant aux mêmes critères dans des villes attractives hors du périmètre du projet du Grand Paris.

Le montant global des travaux de rénovation devrait représenter environ 50 % du prix de revient immobilisé de l'ensemble des immeubles, soit 42,5% de la souscription.

## DÉFICIT FONCIER

Pendant une période d'une durée estimée à trois ans à compter de la clôture de l'augmentation de capital GRAND PARIS PIERRE procédera à la recherche, à l'acquisition et à la rénovation des immeubles.

Au cours de cette période la société ne percevra pas de loyers et ne pourra donc procéder à la distribution de dividendes. En revanche les associés pourront déduire la quote-part des résultats déficitaires correspondant à leurs droits sociaux de leur revenu foncier sans limitation. Les associés ne disposant pas de revenus fonciers ou disposant de revenus fonciers insuffisants pourront déduire leur quote-part de résultat déficitaire ou la fraction non imputée de cette quote-part de leur revenu global dans la limite de 10 700 euros. L'économie d'impôt sur le revenu ainsi réalisée sera d'autant plus importante que leur taux marginal d'imposition sera plus élevé.

### a. Répartition des résultats déficitaires

Afin de répartir équitablement entre les associés la totalité des déficits fonciers issus des travaux quelle que soit la date de souscription des parts, la société adopte une règle de plafonnement qui permet d'attribuer à chaque part un déficit fiscal cumulé sensiblement équivalent.

Cette règle est la suivante :

- Chaque part ne supporte la quote part de pertes sociales lui revenant qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 21 % de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;

- La fraction excédentaire de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement est répartie de façon égalitaire entre toutes les parts sociales non encore atteintes par le plafonnement ;
- Si l'intégralité des parts est affectée par le plafonnement, la perte de l'exercice est entièrement répartie de façon égalitaire entre toutes les parts.

### b. Imputation des résultats

L'économie d'impôt procurée par l'imputation des résultats sociaux déficitaires n'entre pas dans le champ du dispositif dit du « plafonnement » des niches fiscales prévu à l'article 200-O A du Code général des impôts. Le souscripteur pourra donc imputer sa quote-part dans les résultats sociaux déficitaires sur ses revenus fonciers sans aucune limitation, et l'excédent éventuel non imputé sur son revenu global dans la limite prévue à l'article 156-I 3° du code général des impôts fixée à 10 700 €. La fraction de la quote-part de résultat déficitaire supérieure à cette limite pourra être imputée sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Pour un souscripteur disposant de revenus fonciers suffisants pour permettre l'imputation de la totalité de sa quote-part de résultat social déficitaire et dont le revenu imposable se trouve placé dans la dernière tranche du barème de l'impôt sur le revenu pour un montant au moins égal à cette quote-part, le montant de l'économie d'impôt concernera non seulement l'impôt sur le revenu de 45% mais aussi les prélèvements sociaux (15,5%) et devrait représenter :  $42,5\% \times (45\% + 15,5\%) = 25,7\%$  du montant de la souscription.

Hypothèse : échelonnement des travaux de rénovation sur 2 ans pour un investisseur souscrivant en 2014 à la deuxième augmentation de capital.

| Année        | Souscription | Montant des travaux déductibles | Economie d'impôt |
|--------------|--------------|---------------------------------|------------------|
| 2014         | 100 000      | 24 700                          |                  |
| 2015         |              | 17 800                          | 14 943           |
| 2016         |              |                                 | 10 769           |
| <b>Total</b> |              | <b>42 500</b>                   | <b>25 712</b>    |

### c. Imputation des frais financiers

Le souscripteur peut choisir de financer sa souscription au moyen d'un emprunt. Dans ce cas, les intérêts qui seront payés ainsi que les frais d'emprunt seront également déductibles de ses revenus fonciers sans limitation de montant ni de durée. L'économie d'impôt supplémentaire qui en résultera dépendra de ses conditions d'imposition et des conditions de l'emprunt qui lui sera consenti.

## OBJECTIFS DE PERFORMANCE

GRAND PARIS PIERRE est un placement immobilier soumis aux cycles de l'immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. La rentabilité de ce placement s'apprécie par rapport au capital investi et non par rapport au montant de la souscription. Elle est fonction :

- du montant de l'économie d'impôt résultant de la déduction des dépenses de rénovation du patrimoine : ce montant dépend de la nature des revenus et du taux marginal d'imposition du souscripteur ;
- du montant des dividendes qui seront éventuellement distribués à compter de la mise en service des immeubles : ce montant peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau respectif des loyers et des charges de la propriété immobilière ;
- du montant de la quote-part du produit net de la liquidation de la société qui sera versée à chacun des associés : ce montant dépend de l'évolution du marché de l'immobilier résidentiel ainsi que des conditions de réalisation de la cession des actifs.

## RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de leur part dans le capital de la société. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.



## I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

### I/ PRIX DE SOUSCRIPTION

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

#### a. Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 850 €uros de valeur nominale chacune émises en représentation des apports des associés.

#### b. Prime d'émission

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

#### c. Prix de souscription

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

### 2/ MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société. La valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droit sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier. Toute écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et le prix de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'Autorité des marchés financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

### 3/ CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION ET DEVERSEMENT

#### a. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet est remis à tout nouveau souscripteur. Il comprend :

- les statuts de la société ;
- la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, - le dernier rapport annuel dès sa parution ;
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription ;
- un bulletin de souscription en 3 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

#### b. Modalités de versement

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance. Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

Les versements par cheque ou virement doivent être libellés à l'ordre de la SCPI GRAND PARIS PIERRE.



**c. Minimum de souscription :**

La gérance est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers pour un minimum de 2 parts sociales soit 2 000 Euros.

**d. Lieu de souscription et de versement**

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de GRAND PARIS PIERRE au 2 rue de la Paix 75002 PARIS.

**4/ JOUISSANCE DES PARTS**

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts entièrement créées. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

**5/ CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC****a. Montant de la première augmentation de capital**

La première augmentation de capital s'établit à un montant nominal de 4 335 000 € est destinée à porter le capital, par la souscription continue de 5 100 parts nouvelles, de 765 000 € à 5 100 000 € plus 765 000 € de prime d'émission.

**Prix de souscription d'une part**

Nominal : 850 €

Prime d'émission : 150 €

Soit un prix de souscription de 1 000 €.

La commission de souscription incluse dans la prime d'émission de 12 % TTC soit 120 € TTC, est versée par la SCPI à la société de gestion.

Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,56 % TTI (*commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C 1<sup>o</sup>-e du CGI*) soit 105,6 € par part sociale ;

- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1,20% HT soit 1,44 % TTC soit 14,4 Euros par part sociale.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

La TVA indiquée est au taux actuellement en vigueur et les montants indiqués TTC sont donc susceptibles de varier en cas de modification du taux de TVA.

Date d'ouverture de l'augmentation de capital :

27 mars 2013

Date de clôture de l'augmentation de capital :

31 décembre 2013 avec faculté de :

- limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture sous réserve qu'il représente au moins 75 % de l'augmentation de capital prévue ; ou

- clôturer par anticipation, sans préavis, si le montant de 4 335 000 € (*hors prime d'émission*) est collecté ; ou

- proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture.

**Clôture anticipée de la première augmentation de capital**

Le 31 décembre 2013, le montant du capital social collecté s'élevant à 3 837 000 € euros prime d'émission incluse représentant au moins 75% de la première augmentation de capital, celle-ci est clôturée le 31 décembre 2013.

**b. Montant de la deuxième augmentation de capital, à compter du 2 mai 2014**

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 octobre 2013, l'offre au public a été portée à un montant nominal de 11 273 550 € portant le capital de 4 026 450 € à 15 300 000 €, par l'émission de 13 263 parts nouvelles de 850 € de valeur nominale plus 1 989 450 € de prime d'émission.

**Prix de souscription d'une part**

Nominal : 850 €

Prime d'émission : 150 €

Soit un prix de souscription de 1 000 €

La commission de souscription incluse dans la prime d'émission de 12 % TTC soit 120 € TTC, sera versée par la SCPI à la société de gestion.

Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,56% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C 1<sup>o</sup>-e du CGI) soit 105,6 Euros par part sociale ;

- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1,20% HT soit 1,44% TTC soit 14,4 Euros par part sociale.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

La TVA indiquée est au taux actuellement en vigueur et les montants indiqués TTC sont donc susceptibles de varier en cas de modification du taux de TVA.

Date d'ouverture de l'augmentation de capital :

2 mai 2014

Date de clôture de l'augmentation de capital :

31 décembre 2014 avec faculté de :



- limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture sous réserve qu'il représente au moins 75% de l'augmentation de capital prévue ; ou
- clôturer par anticipation, sans préavis, si le montant de 11 273 550 € (hors prime d'émission) est collecté ; ou
- proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture ;
- en cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital, relever avant la date de clôture prévue, le montant de l'augmentation de capital dans la limite de 30% du montant prévu, soit dans la limite de 3 382 065 €.

### **b. Forme des parts**

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de l'inscription de ce dernier sur les registres de la société. La société de gestion délivre à chaque associé qui en fait la demande un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des associés.

## **6/ SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL - GARANTIE BANCAIRE**

### **I. Capital social statutaire initial**

Le capital maximal fixé par les statuts, soit 5 100 000 €, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins de son montant, soit 765 000 €, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-86 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire d'un montant de 900 000 € approuvée dans ses termes par l'Autorité des marchés financiers garantissant le remboursement des associés à l'exception des associés fondateurs dans le cas où 15 %, au moins, du capital maximum statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription, a été délivrée à Paris par la banque BNP PARIBAS en date du 17/01/2013.

La garantie bancaire ne peut être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (*Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires*), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI GRAND PARIS PIERRE, tel que fixé par ses statuts ;

- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de gestion de la SCPI GRAND PARIS PIERRE à l'Autorité des Marchés Financiers et à la BANQUE, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI GRAND PARIS PIERRE, et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après remise par la SCPI GRAND PARIS PIERRE à la BANQUE :

- du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI GRAND PARIS PIERRE ;
- de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## **II. MODALITÉS DE SORTIE**

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts. L'associé qui souhaite céder ses parts dispose de deux moyens :

- la cession de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur,
- la cession par l'intermédiaire de la société de gestion.

### **I/ MODALITES DE CESSION DE GRÉ À GRÉ**

#### **a) agrément du cessionnaire**

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la société de gestion.

Dans tous les cas où l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire, la société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. Si la société n'a agréé pas le cessionnaire proposé, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Il n'est pas dans les intentions de la société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

#### **b) mention du transfert sur le registre des associés**

Toute mutation de parts sociales sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés. Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription d'une mutation de parts sociales sur le registre des associés, les certificats nominatifs ou les attestations qui ont été antérieurement délivrés sont restitués à la société.

#### **c) répartition des revenus**

En cas de cession le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été inscrite sur le registre des transferts de la société. Les acomptes sur dividendes versés postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre des transferts, mais se rapportant à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire resteront acquis au cédant.

#### **d) prix**

Le prix de cession est librement fixé.

#### **e) droits d'enregistrement**

Le droit d'enregistrement liquidé au taux actuellement en vigueur de 5 % (article 726 du Code général des impôts) est à la charge du cessionnaire.

## **2/ CESSION PAR L'INTERMÉDIAIRE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

#### **a) émission des ordres**

La vente et l'achat de parts peuvent s'effectuer en adressant directement à la société de gestion ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec avis de réception :

- soit un ordre d'achat conforme au formulaire en vigueur dûment complété et signé, contenant notamment le nombre

de parts à acheter et le prix maximum tous frais inclus à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité ;

- soit un ordre de vente conforme au formulaire en vigueur dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser par mention portée sur le formulaire que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés au moyen d'un formulaire de modification ou d'annulation. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat, augmente la quantité de parts, ou modifie le sens de son ordre.

Les formulaires d'ordres sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur le site internet.

#### **b) Inscription au registre des ordres**

À réception, la société de gestion horodate les ordres et, après en avoir vérifié la validité, les inscrit par ordre chronologique, sur le registre spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée à la condition que le formulaire soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des ordres d'achat, accompagné de la couverture correspondante.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne peuvent être inscrits sur le registre qu'après réception, par la société de gestion de la mainlevée du nantissement.

La durée de validité d'un ordre court à compter de sa date d'inscription sur le registre. Lorsque cette durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, l'ordre est réputé caduc à la date de clôture de la période de confrontation précédente. Il ne participe pas à la confrontation en cours.

#### **c) Confrontation des ordres**

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.



Si plusieurs prix peuvent au même instant être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix. Cette diffusion s'effectuera sur le site internet : [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com) (rubrique marché des parts).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

La périodicité de la confrontation est fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré du trimestre à 12h00.

Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être inscrits sur le registre au plus tard deux jours avant la fixation du prix d'exécution à 16h00.

La périodicité de la confrontation des ordres peut être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public six jours au moins avant sa date d'effet par tous les moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site internet de la société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et réglé aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation.

Le prix d'exécution est celui auquel peuvent être échangés le plus grand nombre de parts, sachant que sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible.

Ce prix peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la société de gestion.

#### **d) Couverture des ordres**

La société de gestion demande une couverture des ordres d'achat c'est à dire le versement à l'ordre de la SCPI du montant total du prix tel qu'il figure sur l'ordre d'achat frais inclus. L'inscription des ordres d'achat sur le registre des ordres est subordonnée au virement des fonds sur le compte spécial ouvert par la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou à la remise d'un chèque de banque émis à son ordre qui sera remis sur ce compte.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. Le reliquat éventuel après exécution de l'ordre, ou le montant de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restitué au donneur d'ordre dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel sera intervenue la cession ou le terme de la période de validité de l'ordre.

#### **e) Agrément du cessionnaire**

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la société de gestion. Cet agrément est délivré dans les mêmes conditions que pour les cessions de gré à gré. Dans tous les cas où l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire, la société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Il n'est pas dans les intentions de la société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

#### **f) blocage du marché des parts**

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### g) suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, si il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou les intermédiaires.

La société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

## III. FRAIS

### I. Commission de souscription

La société de gestion perçoit, lors des augmentations de capital, une commission de souscription égale à 12% TTC du prix de souscription.

La commission de souscription, versée par la SCPI à la société de gestion, est prélevée sur la prime d'émission. Elle supporte :

- les frais de collecte liés à la diffusion des parts de la SCPI à hauteur de 10,56% TTI (prestation exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code général des impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1,2% HT, soit 1,44% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur (prestation assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée).

### 2. Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion proportionnelle et une commission de gestion fixe. La commission de gestion proportionnelle est égale à 10% HT, soit 12% TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

La commission de gestion fixe s'élèvera dans la limite de l'assiette disponible à 11 750 €uros HT par trimestre pendant les 5 premières années. La commission de gestion est réglée trimestriellement.

Elle couvre tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et l'administration de la société, la perception des recettes, la communication légale obligatoire, la répartition des bénéficiaires et leur distribution.

Elle ne couvre pas les dépenses autres que celles mentionnées ci-dessus, lesquelles sont prises en charge par la SCPI qui, notamment, règle directement :

- le prix et les frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, honoraires des intermédiaires, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise,
- le montant des travaux d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, les frais de gestion technique, les honoraires d'architecte et de bureau d'études,
- les assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité et de manière générale toutes les charges afférentes aux immeubles,
- les frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital ;
- les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés ;
- les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, et le cas échéant la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les honoraires des commissaires aux comptes, et de révision comptable ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- les frais de publicité, de création d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés ;
- les frais bancaires et ceux de la garantie bancaire.

### 3. Commission de cession

En cas de cession de parts la société de gestion perçoit, quel que soit le nombre de parts cédées, une commission fixe égale à 500 € HT, soit 600 € TTC, au titre des frais de dossier. Cette commission est à la charge du vendeur, du donateur ou de ses ayant droits.

En cas de cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation d'ordres d'achat et de vente dans les conditions prévues à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la société de gestion perçoit, en sus de la commission fixe prévue ci-dessus, une commission de cession égale à :



- 4% HT soit 4,80 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la 5ème année de détention ;
- 2% HT soit 2,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la 5ème année de détention à la 10ème ;
- 1% HT soit 1,20 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au delà de la 10ème année.

L'acquéreur supportera par ailleurs le montant des droits d'enregistrement, liquidés au taux en vigueur (actuellement 5%).

#### 4. Modalités de paiement

La société de gestion prélève les sommes qui lui sont dues à titre de commissions directement sur les fonds sociaux.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

## IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### I. Régime des assemblées

L'Assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution s'ils réunissent les conditions prévues à l'article R214-138 du code monétaire et financier.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

### a. Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées par :

- un commissaire aux comptes ;
- le conseil de surveillance ;
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les lieu, date et heure de l'assemblée générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés. Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en assemblée générale ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

### b. Quorum

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votants par correspondance, réunissant :

- Pour les assemblées ordinaires au moins le quart du capital ;
- pour les assemblées extraordinaires au moins la moitié du capital.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première assemblée.

### c. Majorité

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles

concernant la nomination du conseil de surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

#### **d. Ordre du jour**

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la société de gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée. Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

#### **e. Organisation**

L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion : à défaut, l'assemblée élit elle-même son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance. La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la société de gestion, ou par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

#### **f. Assemblée générale ordinaire**

Les associés sont réunis au moins une fois par an dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes en assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes. Elle nomme pour une durée de 4 ans l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 12. des statuts.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la société de gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-106 du Code monétaire et financier. Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

#### **g. Assemblée générale extraordinaire**

L'Assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société. Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de fixer les conditions des augmentations de capital, constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires et en particulier les modifications corrélatives des statuts.

#### **h. Consultation par correspondance**

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite à l'initiative de la société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après



l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion.

## **2. Dispositions concernant la répartition des bénéfices fiscaux et les provisions pour gros travaux**

### **a. Décision d'affectation**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné. L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes.

### **b. Traitement fiscal des résultats**

Afin de répartir équitablement entre les associés la totalité des déficits fonciers issus des travaux quelle que soit la date de souscription des parts, la société adopte une règle de plafonnement qui permet d'attribuer à chaque part un déficit fiscal cumulé sensiblement équivalent.

Cette règle est la suivante :

- Chaque part sociale ne supporte la quote part de pertes sociales lui revenant qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 21 % de sa valeur (*nominal + prime d'émission*) ;
- La fraction excédentaire de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement est répartie de façon égalitaire entre toutes les parts sociales non encore atteintes par le plafonnement.
- Si l'intégralité des parts est affectée par le plafonnement, la perte de l'exercice est entièrement répartie de façon égalitaire entre toutes les parts.

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septième du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités ci-avant définies, à l'impôt

sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code. Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

### **c. Provisions pour grosses réparations**

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée de la vie sociale. Cette provision est dotée annuellement à concurrence d'un montant déterminé en appliquant un taux de 3 % du montant des loyers potentiels à compter de la 5ème année. Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

## **3. Dispositions légales**

### **a. Conventions particulières**

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou toute autre personne liée à ses organes doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information. La société de gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la société de gestion.

### **b. Démarchage et publicité**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code monétaire et financier. En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du même Code.

Les conseillers en investissement financier pourront recommander la SCPI dans le cadre d'une convention de commercialisation.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- la dénomination sociale de la société ;
- la référence du B.A.L.O. dans lequel la notice a été publiée ;
- le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la note d'information en cours de validité ;
- le n° d'agrément de la société de gestion.



#### 4. Régime fiscal des associés

GRAND PARIS PIERRE a pour objet de réaliser des opérations immobilières permettant de bénéficier pleinement du régime de déduction fiscale prévu par le Code général des impôts. Ce régime permet, sous certaines conditions, de déduire les déficits fonciers du revenu imposable.

Cet avantage fiscal est définitivement acquis au contribuable à condition qu'il conserve les parts souscrites jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle de la souscription. Les précisions ci-après sont établies selon les règles fiscales en vigueur à la date de la présente note d'information.

Le résultat fiscal de la SCPI GRAND PARIS PIERRE sera traité conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités définies, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

##### a. Revenus et déficits fonciers

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des résultats sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

L'associé n'est donc pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction lui revenant des résultats sociaux nets compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts. Le cas échéant, l'associé pourra imputer sa quote-part du déficit réalisé par la société sur ses propres revenus fonciers, l'excédent éventuel étant imputable sur son revenu global dans la limite de 10 700 €.

GRAND PARIS PIERRE a pour vocation de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement des mécanismes fiscaux évoqués ci-dessus. A cette fin, la société de gestion calcule chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé ou celui du déficit imputable sur ses revenus fonciers et/ou son revenu global, et lui adresse en temps voulu le relevé individuel correspondant.

##### b. Produits financiers

Les produits financiers perçus par la société, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi (engagement des investissements et réalisation des travaux)

sont soumis à l'impôt sur le revenu. Il est institué un prélèvement forfaitaire obligatoire de 21% non libératoire. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué. Les personnes physiques dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, est inférieur à 50 000 € pour les célibataires et à 75 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensés du prélèvement. Il est acquitté par la société 15,5 % au titre des prélèvements sociaux.

##### c. Plus values

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux actuellement en vigueur de 34,5% dont 19% au titre de l'impôt sur le revenu et 15,5% au titre des prélèvements sociaux.

Deux cas de figure peuvent se présenter en matière de cession, étant précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la rédaction de la présente note d'information.

##### Premier cas : Cession de parts sociales par un associé

En cas de revente des parts la plus-value est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix auquel les parts ont été acquises ou souscrites. Lorsque la vente porte sur des titres détenus depuis plus de cinq ans, la plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement pour durée de détention :

|                  |       |
|------------------|-------|
| - de 0 à 5 ans : | 0 %   |
| - 6 ans :        | 6 %   |
| - 7 ans :        | 12 %  |
| - 8 ans :        | 18 %  |
| - 9 ans :        | 24 %  |
| - 10 ans :       | 30 %  |
| - 11 ans :       | 36 %  |
| - 12 ans :       | 42 %  |
| - 13 ans :       | 48 %  |
| - 14 ans :       | 54 %  |
| - 15 ans :       | 60 %  |
| - 16 ans :       | 66 %  |
| - 17 ans :       | 72 %  |
| - 18 ans :       | 78 %  |
| - 19 ans :       | 84 %  |
| - 20 ans :       | 90 %  |
| - 21 ans :       | 96 %  |
| - 22 ans :       | 100 % |

L'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG et CRDS) interviendra de manière progressive chaque année jusqu'à la 30ème année de détention.



L'abattement pour durée de détention est de 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième. Au-delà de la 22ème année l'abattement est de 9%, soit au total une exonération de totale au bout de 30 ans.

#### Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société

En cas de vente d'immeuble, la plus value correspond à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition de l'immeuble. La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée du montant des frais d'acquisition et d'un abattement progressif pour durée de détention :

|                  |      |
|------------------|------|
| - de 0 à 5 ans : | 0%   |
| - 6 ans :        | 6%   |
| - 7 ans :        | 12%  |
| - 8 ans :        | 18%  |
| - 9 ans :        | 24%  |
| - 10 ans :       | 30%  |
| - 11 ans :       | 36%  |
| - 12 ans :       | 42%  |
| - 13 ans :       | 48%  |
| - 14 ans :       | 54%  |
| - 15 ans :       | 60%  |
| - 16 ans :       | 66%  |
| - 17 ans :       | 72%  |
| - 18 ans :       | 78%  |
| - 19 ans :       | 84%  |
| - 20 ans :       | 90%  |
| - 21 ans :       | 96%  |
| - 22 ans :       | 100% |

L'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG et CRDS) interviendra de manière progressive chaque année jusqu'à la 30ème année de détention. L'abattement pour durée de détention est de 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la 21ème.

Au-delà de la 22ème année l'abattement est de 9%, soit au total une exonération de totale au bout de 30 ans.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire pour le compte des associés. L'impôt est acquitté par prélèvement sur le produit de la vente des immeubles.

Sont redevables de l'impôt, les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

#### d. Taxe sur les plus-values immobilières élevées

L'article 70 de la loi n°2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificatives pour 2012 a institué une taxe sur les plus-values élevées résultant de la cession d'immeubles, de droits réels immobiliers ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière, autres que celles résultant de la cession de terrains à bâtir ou des droits s'y rapportant.

Cette taxe, codifiée sous l'article 1609 nonies G du code général des impôts, est due pas les personnes physiques ou les sociétés ou groupement relevant de l'article 8 du CGI, l'article 8 bis du CGI et l'article 8ter du CGI, ainsi que par les contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu non domiciliés en France soumis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI.

Elle est assise sur les plus-values immobilières imposables, selon le cas, à l'impôt sur le revenu ou au prélèvement précité, d'un montant supérieur à 50 000 €.

Les taux du barème suivant son applicable au montant total de la plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euros de plus-value imposable réalisée par le cédant.

*Voir barème ci-dessous*

| Barème de calcul de la taxe sur les plus-values immobilières élevées |                                  |
|--|----------------------------------|
| Montant de la plus-value imposable                                   | Montant de la taxe               |
| de 50 001 à 60 000 €   | 2 % PV - (60 000 - PV) × 1/20    |
| de 60 001 à 100 000 €  | 2 % PV                           |
| de 100 001 à 110 000 €   | 3 % PV - (110 000 - PV) × 1/10   |
| de 110 001 à 150 000 €   | 3 % PV                           |
| de 150 001 à 160 000 €   | 4 % PV - (160 000 - PV) × 15/100 |
| de 160 001 à 200 000 €   | 4 % PV                           |
| de 200 001 à 210 000 €   | 5 % PV - (210 000 - PV) × 20/100 |
| de 210 001 à 250 000 €   | 5 % PV                           |
| de 250 001 à 260 000 €   | 6 % PV - (260 000 - PV) × 25/100 |
| supérieur à 260 000 €  | 6 % PV                           |

## 5. Modalités d'information

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits, notamment le rapport annuel et le dernier bulletin d'information.

### a. Rapport annuel

La société de gestion établit chaque année un rapport relatif à l'exercice social comportant le rapport de gestion, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

### b. Bulletin d'information

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivants la fin du trimestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

## V.ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### I. La société

Dénomination sociale : GRAND PARIS PIERRE

Nationalité : Française

Siège social : 2 rue de la Paix 75002 PARIS

Forme : la société est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-114 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers, les articles L.214-119 et R.214-157 et suivants du Code monétaire et financier, par tous les textes subséquents et par ses statuts.

Statuts : déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris.

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Durée de la société : 12 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.

Immatriculation au RCS de Paris sous le numéro : 790 312 730

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice débutera lors de

l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et s'achèvera le 31 décembre de l'année 2013.

Capital initial : 765 000 €

Capital statutaire : Le capital social maximum statutaire a été fixé à 30 000 750 €.

## 2. Société de gestion

La gestion de GRAND PARIS PIERRE est assurée statutairement par la société INTERGESTION.

Date de création : 11 avril 1988

Siège social : 2 rue de la Paix 75002 PARIS

Forme juridique : Société anonyme

Capital : 240 000 €

Numéro de RCS : PARIS 345 004 436

Agrément A.M.F : GP - I2000008 du 29 février 2012

Répartition du capital : Promogere : 7 648 actions soit 50,9 % ;

Inter Action participation : 3 168 actions soit 21,1 % ;

Inter Action management : 4 177 actions 27,8 % ;

Diverses personnes physiques : 7 actions soit 0,2 % ;

Objet social : La Direction et la Gestion de toutes associations foncières, la gestion, l'animation et le développement de toutes sociétés immobilières, gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

### Conseil d'Administration

Gilbert Rodriguez

*Président du Conseil d'administration*

Jean-Pierre Duverney-Guichard

*Directeur de sociétés*

Jean-François Talon

*Directeur de sociétés*

Jacqueline Petit

*Représentant permanent d'Inter Action Management*

### Direction de la société

Gilbert Rodriguez

*Président-directeur général*

Jean-François Talon

*Directeur général délégué*

## 3. Conseil de Surveillance

Le conseil de surveillance, composé de 9 associés est chargé d'assister la société de gestion.



À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 ans. Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs. Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale constitutive du 3/12/12.

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015. À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice complet, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, conformément à l'article 422-13 du Règlement général de l'AMF.

#### **4. Commissaire aux comptes**

Les Commissaires aux Comptes sont nommés statutairement et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code de commerce. Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

#### **Commissaire aux comptes titulaire**

GBA AUDIT ET FINANCE SA

Représentée par Monsieur Xavier Lecaron

Société inscrite à la compagnie régionale de Paris

10 rue du Docteur Finlay 75015 PARIS

#### **Commissaire aux comptes suppléant**

Jean-Pierre Vergne

demeurant 5 rue des Feuillantines 75005 Paris

#### **5. Expert immobilier**

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années par l'assemblée générale ordinaire des associés du 3 décembre 2012. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

#### **6. Information**

La personne chargée de l'Information des Associés est :

Madame Angélique Pugni

2 rue de la Paix 75002 Paris

Tél. : 01 43 12 52 52 • email : a.pugni@inter-gestion.com

#### **7. Responsabilité de la note d'information**

Les personnes assumant la responsabilité de la note d'information, signataires de cette note d'information sont :

#### **INTERGESTION**

représentée par Monsieur Gilbert Rodriguez.

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financiers, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n° 14-06 en date du 17 avril 2014.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



# STATUTS



GRAND PARIS PIERRE  
Société Civile de Placement Immobilier  
2 rue de la Paix 75002 Paris

790 312 730 RCS Paris  
SCPI de Déficit Fonciers

MIS A JOUR SUITE  
A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE  
DU 11 MARS 2014

CERTIFIES CONFORMES ET A JOUR  
LE 11 MARS 2014



**InterGestion**  
CRÉATEUR DE PATRIMOINE

Créateur et gestionnaire de patrimoine  
*Société de gestion agréée AMF*

Siège Social : 2 rue de la Paix 75002 Paris  
T 01 43 12 52 52 • F 01 43 12 52 53  
inter-gestion@inter-gestion.com • www.inter-gestion.com

S.A. au Capital de 240 000 Euros • N° SIREN RC PARIS B 345 004 436 • N° SIRET 34500443600035  
Code APE 702A • Carte professionnelle transaction n° T 9119

## SOMMAIRE

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>TITRE I - FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE SOCIAL - DURÉE</b>                      | <b>PAGE 22</b>     |
| Article 1 - Forme   | PAGE 22            |
| Article 2 - Objet   | PAGE 22            |
| Article 3 - Dénomination  | PAGE 22            |
| Article 4 - Siège Social  | PAGE 22            |
| Article 5 - Durée   | PAGE 22            |
| <br><b>TITRE II - CAPITAL SOCIAL - PARTS</b>  | <br><b>PAGE 22</b> |
| Article 6 - Capital social & Capital social statutaire                                    | PAGES 22 & 23      |
| Article 7 - Augmentation et réduction du capital  | PAGE 23            |
| Article 8 - Souscription - Libération des parts   | PAGE 23            |
| Article 9 - Représentation des parts  | PAGE 23            |
| Article 10 - Cession des parts sociales   | PAGE 24            |
| Article 11 - Transmission des parts   | PAGE 24            |
| Article 12 - Droits des parts   | PAGE 25            |
| Article 13 - Responsabilités des associés   | PAGE 25            |
| Article 14 - Responsabilité civile de la Société  | PAGE 25            |
| <br><b>TITRE III - ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE &amp; INFORMATION DES ASSOCIÉS</b> | <br><b>PAGE 25</b> |
| Article 15 - Nomination de la Société de gestion  | PAGE 25            |
| Article 16 - Attribution et Pouvoirs de la Société de gestion                             | PAGE 25            |
| Article 17 - Délégation de Pouvoirs et signature sociale                                  | PAGE 27            |
| Article 18 - Rémunération de la Société de gestion  | PAGE 27            |
| Article 19 - Conseil de Surveillance  | PAGE 28            |
| Article 20 - Expert Immobilier  | PAGE 29            |
| Article 21 - Commissaires aux Comptes   | PAGE 29            |
| <br><b>TITRE IV - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</b>  | <br><b>PAGE 29</b> |
| Article 22 - Assemblées Générales   | PAGE 29            |
| Article 23 - Assemblée Générale Ordinaire   | PAGE 30            |
| Article 24 - Assemblée Générale Extraordinaire  | PAGE 31            |
| Article 25 - Consultation par correspondance  | PAGE 31            |
| Article 26 - Communication de documents   | PAGE 31            |
| <br><b>TITRE V - INVENTAIRE, AFFECTATION &amp; RÉPARTITION DES RÉSULTATS</b>              | <br><b>PAGE 32</b> |
| Article 27 - Exercice social  | PAGE 32            |
| Article 28 - Etablissement des comptes sociaux  | PAGE 32            |
| Article 29 - Affectation et répartition des résultats                                     | PAGE 32            |
| <br><b>TITRE VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION</b>   | <br><b>PAGE 33</b> |
| Article 30 - Dissolution  | PAGE 33            |
| Article 31 - Liquidation  | PAGE 33            |
| <br><b>TITRE VII - CONTESTATIONS</b>  | <br><b>PAGE 34</b> |
| Article 32 - Contestations  | PAGE 34            |
| Article 33 - Election de domicile   | PAGE 34            |



## TITRE I

### FORME - OBJET - DÉNOMINATION SIÈGE SOCIAL – DURÉE

#### ARTICLE 1

##### FORME

La société, objet des présentes, est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-114 et suivants du Code monétaire et financier et R.214-157 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier et par tous les textes subséquents et les présents statuts.

#### ARTICLE 2

##### OBJET

La société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ancien à usage d'habitation ou de stationnement des véhicules à rénover disposant ou non de locaux d'activités en rez-de-chaussée. La société n'exclut pas, dans la limite de 20 % des fonds collectés, l'acquisition occasionnelle de locaux commerciaux ou professionnels. Les biens ou immeubles acquis se situeront dans la zone du projet dit du « Grand Paris » périmètre le plus dynamique de France bénéficiant de l'attractivité de la capitale, ainsi que d'un projet de développement économique sans précédent planifié sur les dix prochaines années. La société n'exclut pas dans la limite de 20% des fonds collectés l'acquisition occasionnelle de locaux situés dans les des villes attractives hors du périmètre du projet du Grand Paris.

Le montant des travaux de rénovation devra représenter au moins 50 % du prix de revient immobilisé de l'ensemble des immeubles. Pour les besoins de cette gestion elle pourra dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par le Code monétaire et financier.

#### ARTICLE 3

##### DÉNOMINATION

Cette société a pour dénomination **GRAND PARIS PIERRE**.

#### ARTICLE 4

##### SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75002 - 2 rue de la Paix. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de

gestion, et partout ailleurs en France par décision collective des Associés. Lors d'un transfert décidé par la Société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

#### ARTICLE 5

##### DURÉE

La durée de la société est fixée à douze années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

## TITRE II

### CAPITAL SOCIAL - PARTS

#### ARTICLE 6

##### CAPITAL SOCIAL DE CONSTITUTION

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraires effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent soixante cinq mille Euros (765 000 €). Lesdits associés ont versé en sus du nominal une prime d'émission d'un montant de 45 000 €. Le capital social est divisé en neuf cent (900) parts nominatives d'une valeur nominale de huit cent cinquante Euros (850 €) qui sont attribuées aux associés fondateurs de la façon suivante :

| Associés                          | Nbre de parts | Capital        | Capitalisation |
|-----------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| M. Jacques CLOCHARD               | 40            | 34 000         | 36 000         |
| M. Patrick WASE                   | 28            | 23 800         | 25 200         |
| SCI AAAZ Serge BLANC              | 28            | 23 800         | 25 200         |
| SCI de l'ASNEE Henri TIESSSEN     | 28            | 23 800         | 25 200         |
| M. Claude BARDOT                  | 23            | 19 550         | 20 700         |
| M. Joseph LEHMANN                 | 66            | 56 100         | 59 400         |
| M. Georges PUIPIER                | 20            | 17 000         | 18 000         |
| M. Hubert MARTINIER               | 56            | 47 600         | 50 400         |
| M. José MACHADO                   | 20            | 17 000         | 18 000         |
| M. Claude BOURDON                 | 40            | 34 000         | 36 000         |
| Mme Hélène BEURNEL                | 20            | 17 000         | 18 000         |
| M. Laurent SCHWALL                | 30            | 25 500         | 27 000         |
| M. Hervé GHEERBRANT               | 95            | 80 750         | 85 500         |
| M. Patrick MOUSSET                | 22            | 18 700         | 19 800         |
| M. Christophe SERGEANT            | 20            | 17 000         | 18 000         |
| M. Pascal POUGNET                 | 30            | 25 500         | 27 000         |
| Mme et M. Guillaume PERRIN HOUDON | 20            | 17 000         | 18 000         |
| M. Jean-Michel LANG               | 20            | 17 000         | 18 000         |
| M. Christophe CHARLOT             | 107           | 90 950         | 96 300         |
| M. Luc NORMAND                    | 22            | 18 700         | 19 800         |
| M. Jean-Pol LUCIA                 | 30            | 25 500         | 27 000         |
| Mme Valérie LAYAN                 | 20            | 17 000         | 18 000         |
| Mme Brigitte FERRAND              | 20            | 17 000         | 18 000         |
| M. Hervé GARDEY                   | 20            | 17 000         | 18 000         |
| M. Fabrice HEYRIES                | 35            | 29 750         | 31 500         |
| Mme et M. Jean CESBRON            | 40            | 34 000         | 36 000         |
| <b>TOTAL DES APPORTS</b>          | <b>900</b>    | <b>765 000</b> | <b>810 000</b> |



## CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à trente millions sept cent cinquante Euros (30 000 750 Euros). Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

### ARTICLE 7

#### AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession des parts inscrites sur le registre prévu par l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés donnent par les présents statuts mandat à la Société de gestion :

- d'ouvrir chaque augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions du présent article ;
- de clôturer chaque augmentation de capital sans préavis ;
- de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires, procéder à la modification corrélative des statuts, régler les frais d'enregistrement sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'assemblée générale extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 22 ci-après.

D'ores et déjà, la Société de gestion est investie des pouvoirs nécessaires pour décider et réaliser l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois pour le porter à un montant maximum de trente millions sept cent cinquante Euros (30 000 750 Euros) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Lors de toute augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée ;

- d'une part, à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles ;

- d'autre part, à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens ;

- La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision de la Société de gestion, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours. Cette possibilité ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs aux augmentations de capital.

Lors des augmentations de capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

### ARTICLE 8

#### SOUSCRIPTION - LIBERATION DES PARTS

La gérance n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de 2 parts. Tout associé a ultérieurement le droit de souscrire un nombre de parts inférieur au minimum. Toute souscription de parts est constatée par un bulletin de souscription.

Lors de l'augmentation du capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

La prime d'émission demandée aux souscripteurs en sus du nominal est destinée notamment à :

- Amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et l'augmentation du capital,
  - Préserver les droits des associés anciens par son évolution.
- Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

Dans le cadre de l'augmentation du capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

### ARTICLE 9

#### REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés. À chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles. Les certificats devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de gestion une déclaration de perte.



## ARTICLE 10 CESSION DES PARTS SOCIALES

### a) Agrément du cessionnaire

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la société de gestion.

Dans tous les cas où l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire, la société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande.

### b) Refus d'agrément

Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Il n'est pas dans les intentions de la société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la société de gestion. Lors de toute cession ou de retrait, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la société de gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts.

### c) Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la Société de gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la Société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital. Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de gestion un mois avant la vente.

## ARTICLE 11 TRANSMISSION DES PARTS

### a) Cession directe entre vifs

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés.

### b) Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier

Tout associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de gestion pour la totalité de ses parts, ou une partie seulement de ses parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La Société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la Société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-59-1 du Code monétaire et financier représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

#### **c) Transmission par décès**

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayant droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.

À cet effet, les héritiers, ayant droit et conjoints, doivent justifier de leurs qualités dans les six mois du décès par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit, pour la Société de gestion, de requérir de tout notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

### **ARTICLE 12**

#### **DROITS DES PARTS**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires.

### **ARTICLE 13**

#### **RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

### **ARTICLE 14**

#### **RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE**

La Société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## **TITRE III**

### **ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES**

### **ARTICLE 15**

#### **NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La société est administrée par la société de gestion, dénommée « la Société de gestion ». La société INTER GESTION, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille Euros (240 000 €), dont le siège social est à PARIS 2°, 2 rue de la Paix, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 345 004 436 RCS PARIS est désignée comme Société de gestion statutaire de la société.

Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers. Au cas où la Société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par la société de gestion nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoqué dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

### **ARTICLE 16**

#### **ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.



La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans les limites de l'objet social, et des pouvoirs expressément attribués par la loi et les statuts aux autres organes de la société, notamment aux assemblées générales. Elle a, notamment, à ces mêmes fins les pouvoirs suivants lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

#### **a) Administration et exploitation de la SCPI**

- Elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par les articles 8 et 10 ci-dessus ;
- Elle autorise le nantissement des parts sociales ;
- Elle organise l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des investissements ;
- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avère nécessaire pour l'exécution de son mandat ;
- Elle accepte tous baux, conventions d'occupation, cessions de baux et avenants aux dits baux ;
- Elle administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quels qu'ils soient ;
- Elle nomme et révoque tous employés de la société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait ;
- Elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;
- Elle fait ouvrir, au nom de la société auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
  - Tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avances sur titres ;
  - Tous comptes courants postaux.
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque ; crée, signe, accepte, endosse, et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes ;
- Elle fait et reçoit toute correspondance de la société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste, etc ;
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'il avise, et consent toute délégation ;
- Elle élit domicile partout où besoin sera ;
- Elle touche au nom de la société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit ;
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la société.

- Elle passe tous marchés et contrats ;
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leurs ordres du jour ;
- Elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ;
- La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

#### **b) Administration du patrimoine immobilier de la SCPI**

- Elle fait acquérir, par la société, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'il juge convenables ; il en fait acquitter les prix ;
- Elle engage et représente la société dans les AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) ou tout organisme ou administration ;
- Elle passe tous marchés et contrats ;
- Elle assure la gestion des biens de la société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité ;
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'il estime utiles et en fait acquitter le prix y compris les frais ou honoraires qui leur sont liés ;
- Elle soumet à l'assemblée générale la vente et des biens immobiliers de la société ainsi que les conditions de prix après approbation du Conseil de Surveillance ;
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.
- Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximal fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés ;
- Dans ce but, elle pourra souscrire, aux charges et conditions qu'elle avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers tous emprunts destinés à financer tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans l'immeuble, et de consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés.

La société de gestion ne contracte, en sa qualité de société de gestion et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat.

Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale pour deux exercices.

Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.

La Société de gestion ne contracte en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat.

#### ARTICLE 17

##### DELEGATION DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La Société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions et, de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

#### ARTICLE 18

##### REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux. Sont notamment pris en charge par la société de gestion les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, d'encaissement des recettes et de répartition des bénéfices.

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de syndics de copropriété et gérants d'immeubles, les primes d'assurance d'immeubles, les frais

d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de Surveillance, les frais d'expertise comptable, les frais de mission du Commissaire aux comptes, les cotisations à l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 12 % TTC du prix de souscription des parts prime d'émission incluse versée par la SCPI à la société de gestion qui supporte :

- Les frais de collecte à hauteur de 10,56 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-I°-e du Code Général des Impôts) ;

- Les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1,20 % HT soit 1,44 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur;

- Une commission de gestion, fixée à 10 % HT soit 11,96% TTC au de TVA actuellement en vigueur des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ;

- Une rémunération fixe et forfaitaire 11 750 € HT par trimestre pendant les cinq premiers exercices de la société couvrant les frais de suivi de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.

- Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux le pourcentage de la commission de gestion est fixée à un maximum de 10 % HT soit 11,96 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion. Compte tenu des objectifs patrimoniaux de la SCPI, la société de gestion aura pour tâche de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des chantiers de réhabilitation ;

- Une commission de cession de parts si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier; la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 500 € HT soit 598 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1er janvier 2013, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

- Une commission de cession de parts si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier; la Société de gestion percevra la commission fixe prévue ci-dessus et :



- 4 % HT soit 4,784 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la 5<sup>ème</sup> année de détention ;

- 2 % HT soit 2,392 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la 5<sup>ème</sup> année de détention à la 10<sup>ème</sup> ;

- 1 % HT soit 1,196 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au delà de la 10<sup>ème</sup> année.

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit. La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## ARTICLE 19

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Mission

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de gestion. À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

#### Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de neuf membres choisis parmi les associés. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Par exception, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social de 12 mois, conformément aux dispositions de l'article 422-13 et 422-14 du Code Monétaire et Financier.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, le Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois ans.

Si le nombre de membres du Conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidatures et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance préalablement nommés pour trois ans.

#### Organisation, réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice président, choisi parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat de conseiller. Le Président du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat, est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain Conseil de Surveillance, suivant la date anniversaire de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci. En cas d'absence du Président et du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres absents peuvent donner mandat à un autre membre pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues. Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante. La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents ou représentés, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et par au moins un autre membre du Conseil. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la société. A titre exceptionnel et hors les réunions préalables aux assemblées générales ou pour lesquelles la loi ou les textes requièrent l'approbation des membres du Conseil, ces derniers pourront être consultés par écrit selon des modalités qu'ils devront déterminer.

### **Responsabilité**

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

### **Indemnisation**

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, et dans la limite du plafond fixée par l'assemblée des associés, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du Conseil. En outre, le Conseil de Surveillance peut avoir droit à une indemnisation fixée par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance répartit ensuite librement entre ses membres la somme globale qui lui aura été allouée.

## **ARTICLE 20**

### **EXPERT IMMOBILIER**

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par l'Assemblée

Générale Ordinaire pour 4 ans. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la société de gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

## **ARTICLE 21**

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux comptes et leurs suppléants qui exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés. Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales. Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles. Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

Ont été nommés :

#### **Titulaire**

GBA Audit & Finance Sa représentée par Xavier Lecaron  
Société inscrite à la compagnie régionale de Paris  
10 rue du Docteur Finlay 75015 Paris

#### **Suppléant**

Jean Pierre Vergne  
Inscrit à la compagnie régionale de Paris  
5 rue des Feuillantines 75005 Paris

## **TITRE IV**

### **ASSEMBLEES GENERALES**

## **ARTICLE 22**

### **ASSEMBLEES GENERALES**

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les assemblées sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et « d'extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers,



une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix de souscription des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription. Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues. Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est présidée par la Société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de gestion.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour le calcul du quorum, seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré.

A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

## ARTICLE 23

### ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 14 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.



Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

#### ARTICLE 24

##### ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société. Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à faire appel à l'offre au public. Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital ;
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

#### ARTICLE 25

##### CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

#### ARTICLE 26

##### COMMUNICATION DE DOCUMENTS

La Société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment, les rapports de la Société de gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes. A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-



verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

## TITRE V

### INVENTAIRE

#### AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

##### ARTICLE 27

###### EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre. Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée supérieure à douze mois et se terminera le 31 décembre 2013.

##### ARTICLE 28

###### ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la Société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I., et les textes modificatifs éventuels.

Les primes d'émission versées par les souscripteurs pourront être affectées en totalité, ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices et notamment les frais de constitution de la société, les frais d'augmentation de capital, les commissions de placement dues à la Société de gestion, les frais d'acquisition des immobilisations locatives et éventuellement les dépréciations d'immeubles.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années

précédentes. Toutefois, la Société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

##### ARTICLE 29

###### AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de part possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.

Toutefois, afin de répartir équitablement entre les associés la totalité des déficits fonciers issus des travaux quelle que soit la date de souscription des parts, la société adopte une règle de plafonnement qui permet d'attribuer à chaque part un déficit fiscal cumulé sensiblement équivalent, selon la règle suivante :

Chaque part sociale ne supporte la part de pertes sociales lui revenant qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 21% de sa valeur (nominal plus prime d'émission) ;

La fraction excédentaire de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement est répartie de façon égalitaire entre toutes les parts sociales non encore atteintes par le plafonnement ;

Si l'intégralité des parts est affectée par le plafonnement, la perte de l'exercice est entièrement répartie de façon égalitaire entre toutes les parts.

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts.

Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités ci-avant définies, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

Tous les droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

## TITRE VI

### DISSOLUTION – LIQUIDATION

#### ARTICLE 30

##### DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société de gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

#### ARTICLE 31

##### LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération égale, au maximum, à 5 % HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

.../...



## TITRE VII

### CONTESTATIONS

#### ARTICLE 32

##### CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

#### ARTICLE 33

##### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société.



InterGestion

CRÉATEUR DE PATRIMOINE







**InterGestion**

CRÉATEUR DE PATRIMOINE

**Créateur et gestionnaire de patrimoine  
Société de gestion agréée AMF**

**Siège Social : 2 rue de la Paix 75002 Paris  
T 01 43 12 52 52 • F 01 43 12 52 53**

**[inter-gestion@inter-gestion.com](mailto:inter-gestion@inter-gestion.com) • [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)**